

Notitie: **Onderbouwing omgevingsplanactiviteit voor de uitoefening van een kleinschalige nevenactiviteit in de vorm van een zorgverlenende activiteit Kwadestaartweg 5 te Deurne**

Reek, 23-06-2025

Kenmerk: LH/900021.BA016

In deze notitie is een onderbouwing opgenomen voor de aanvraag van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor het toestaan van een zorgverlenende nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf.

Bestaande situatie

De locatie, Kwadestaartweg 5 te Deurne, is kadastraal bekend als gemeente Deurne, sectie V, nummers 280 en 281. De locatie aan de Kwadestaartweg is gelegen in het buitengebied van de gemeente Deurne, op ca. 800 meter ten noorden van de stadskern Deurne. De nabije omgeving van de projectlocatie wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van meerdere (voormalige) agrarische bedrijven, enkele bedrijven en enkele burgerwoningen in het buitengebied.

Op de locatie aan de Kwadestaartweg wordt een varkenshouderij en een akkerbouwbedrijf geëxploiteerd met een nevenactiviteit bestaande uit een agrarisch technisch hulpbedrijf. Voor het agrarisch technisch bedrijf in de vorm van een loonbedrijf is op 07-02-2022 een omgevingsvergunning verleend, met kenmerk 1289390. Op de navolgende afbeelding is de projectlocatie in rood omkaderd.



Afbeelding 1: Uitsnede projectlocatie

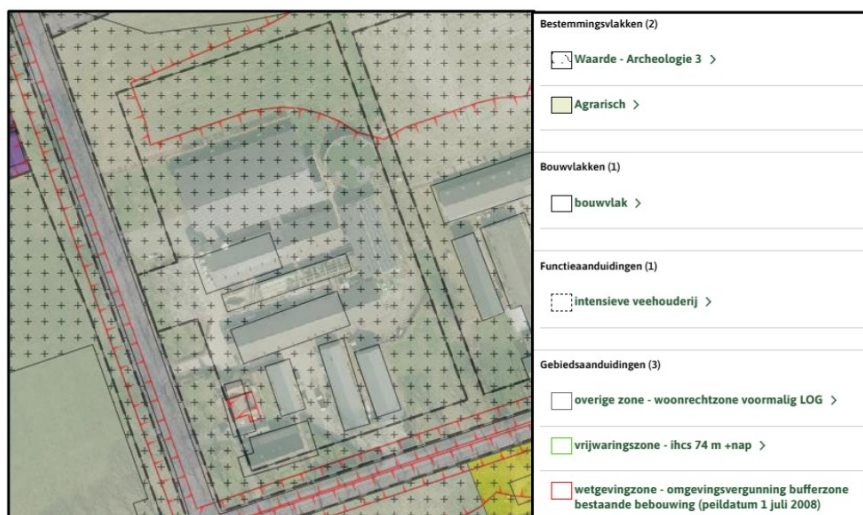
Huidige planologische situatie

Ter plaatse van de initiatieflocatie is het Omgevingsplan gemeente Deurne geldend. In het tijdelijk deel van het Omgevingsplan is het volgende bestemmingsplan geldend:

- Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021 (vastgesteld 05-07-2022)

De gronden ter plaatse van de projectlocatie hebben hierin de volgende bestemmingen en aanduidingen gekregen, deze staan ook op onderstaande afbeelding aangeduid.

- Bestemmingsvlak: Waarde – Archeologie 3 (niet volledig)
- Bestemmingsvlak: Agrarisch
- Functieaanduiding: Intensieve veehouderij
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – woonrechtzone voormalig LOG
- Gebiedsaanduiding: Vrijwaringszone – ihcs74 m +nap
- Gebiedsaanduiding: Wetgevingzone – omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008) (niet volledig)
- Gebiedsaanduiding: Wetgevingzone – woning met persoonsgebonden overgangsrecht (niet volledig)



Afbeelding 2: Uitsnede vigerend omgevingsplan

Beoogde situatie

Twee van de initiatiefnemers, [REDACTED] en [REDACTED], zijn voornemens om dagbesteding aan te bieden in de vorm van een zorgboerderij op eigen terrein. Beiden hebben ze een achtergrond in de zorg en hulpverlening en samen ruim 50 jaar ervaring. Op de locatie is een loods aanwezig van 300 m², die gebruikt kan worden voor de realisatie van de zorgboerderij met dagbesteding. Deze dagbesteding zal bestaan uit het meehelpen met de activiteiten op de boerderij en het creatief bezig zijn met verschillende materialen, zoals bijvoorbeeld keramiek, in de loods. De groep waar op wordt gefocust zijn volwassenen met een afstand tot de arbeidsmarkt, mensen die om wat voor reden dan ook niet volledig meekomen in de maatschappij. Dit is een brede, gemêleerde groep, bestaande uit mensen die tijdelijk of structureel ondersteuning nodig hebben met het invullen van de dag. Denk aan een licht verstandelijke beperking, maar bijvoorbeeld ook aan re-integratie na burn-out. Er is grote aandacht voor de groepssamenstelling, doordat de groep zo gevarieerd is, heeft geen bepaald gedrag de overhand. Iedereen is anders en daarin kan iedereen in zijn of haar eigen kracht staan en hiermee juist een ander helpen. Door een prettige omgeving, waarin je gezien wordt en jezelf kunt zijn, kun je groeien. Zowel in zelfvertrouwen als op de participatieladder.

Een van de middelen die ingezet wordt om de doelen van deelnemers te behalen is creatief bezig zijn. Uit dit proces volgt vaak een eindproduct, wat als onderdeel van de zorgboerderij wordt verkocht of geruild. Met de verkoop tonen ze een stukje maatschappelijke betrokkenheid. Tevens draagt de verkoop van een zelfgemaakt eindproduct bij aan het zelfvertrouwen en de eigenwaarde van een deelnemer.

Incidenteel zullen ook workshops in keramiek maken worden gegeven aan bezoekers die niet voor dagbesteding komen, dit is in het kader van het versterken van de maatschappelijke verbinding.

Het agrarisch technisch hulpbedrijf, vergund op 7 februari 2022, heeft een oppervlakte van 500 m², en beslaat de volledige rechterhelft van gebouw 1. In de afgelopen 3 jaar is gebleken dat de initiatiefnemer van dit agrarisch technisch hulpbedrijf deze ruimte niet in zijn volledigheid nodig heeft. Derhalve is het mogelijk om alleen de meest rechterraimte te kunnen gebruiken voor het uitvoeren van het agrarisch technisch hulpbedrijf, en zo dit bedrijf in oppervlakte te kunnen verkleinen naar ca. 300 m². Met de vrijgekomen ruimte kan de zorgboerderij van in gebouw 6 worden gerealiseerd, met een oppervlakte van 300 m². Ook staat er nog een deel van een oude varkensstal. Hier is in 2022 een sloopvergunning voor verleend maar de stal is niet volledig gesloopt. Het overgebleven stuk is in gebruik als opslag van stro en hooi. De beoogde bebouwing en hun functies staan aangegeven op onderstaande afbeelding. De plattegrondtekening van de beoogde situatie is bijgevoegd als bijlage 1.



Afbeelding 3: Beoogde gebouwfuncties

Deurnese pijlers: Richtinggevende principes voor Deurne in 2050

Het document 'Deurnese pijlers' beschrijft de visie en strategische pijlers voor de toekomst van Deurne, met een focus op duurzame en integrale ruimtelijke ontwikkeling. Dit document dient als basis voor de concept-omgevingsvisie 'Koersdocument omgevingsvisie Deurne 2050'. Het document bevat tien pijlers die samen de basis vormen voor de groei en ontwikkeling van de regio. De pijlers behandelen uiteenlopende thema's, van de versterking van gemeenschappen en het behoud van lokale identiteiten, tot duurzaamheid, gezondheid en het versterken van de economische potentie van de regio. Er wordt sterk ingezet op samenwerking, zowel binnen de regio als met andere partijen, en het creëren van een leefomgeving die gezond, bereikbaar, en toekomstbestendig is.

Een zorgboerderij past goed binnen verschillende pijlers. Pijler 3 richt zich op het versterken van gemeenschappen en het creëren van verbinding, iets wat cruciaal is voor kwetsbare groepen. Ook pijler 6 sluit goed aan bij dagbesteding in de vorm van een zorgboerderij. Dit omdat een zorgboerderij fysieke activiteit op een laagdrempelige manier stimuleert.

Dagbesteding kan worden geïntegreerd in ruimtelijke plannen die gericht zijn op het verbeteren van de leefkwaliteit van kwetsbare groepen, met aandacht voor rustgevende en toegankelijke openbare ruimtes. Een zorgboerderij is hier uitermate geschikt voor.

Beleidsverantwoording

De beoogde zorgboerderij is niet rechtstreeks mogelijk binnen het vigerende omgevingsplan. Om deze reden wenst de initiatiefnemer een omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan op basis van artikel 3.6.3 van het 'Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021'. Middels navolgende uitwerking wordt aangetoond dat met het initiatief geen nadelige gevolgen ontstaan. Ook wordt het initiatief getoetst aan de vigerende omgevingsvisie.

Artikel 3.6.3 Buitengebied gebonden activiteiten en niet agrarische activiteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.1 en/of 3.5.1 voor nevenactiviteiten binnen het agrarisch bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

Gebruik:

a. de volgende nevenactiviteiten zijn toegestaan:

- *agrarisch technische nevenactiviteiten;*
- *agrarisch verwante nevenactiviteiten;*
- *recreatieve nevenactiviteiten;*
- *zorgverlenende nevenactiviteiten;*

De nevenactiviteiten die plaatsvinden op het terrein zijn agrarisch technische nevenactiviteiten, plaatsvindend in de loods aangegeven in afbeelding 3 (oppervlakte: ~300 m²), en zorgverlenende activiteiten, plaatsvindend in de loods aangegeven in afbeelding 3 (oppervlakte: 300 m²). Een indicatieve indeling van de zorgboerderij is weergegeven op de plattegrondtekening die als bijlage 1 is opgenomen.

b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Primag' zijn zorgverlenende nevenactiviteiten niet toegestaan en recreatieve nevenactiviteiten uitsluitend voor zover het betreft:

- *dagactiviteiten gerelateerd aan het ter plaatse geëxploiteerde agrarische bedrijf;*
- *het inrichten van een accommodatie ten behoeve van het ontvangen van groepen bezoekers aan de onder 1 genoemde dagactiviteiten;*

N.v.t. De locatie heeft geen aanduiding 'overige zone – Primag'.

c. voor recreatieve nevenactiviteiten waarbij vanwege de aard van de nevenactiviteit gebruik van de buitenruimte plaatsvindt, zoals een theetuin, alsmede voor bij een recreatieve nevenactiviteit behorende en passende onderschikte horeca, gebruik van gronden buiten de bebouwing als terras is toegestaan;

N.v.t. De nevenactiviteiten zijn niet recreatief van aard.

d. statische opslag is niet toegestaan;

N.v.t. De agrarisch technische activiteit en de zorgverlenende activiteit omvatten beiden geen statische opslag.

e. het totale vloeroppervlak van nevenactiviteiten tezamen mag per agrarisch bedrijf niet meer dan 750 m² bedragen;

Het totale vloeroppervlak van beiden nevenactiviteiten tezamen zal minder dan 750 m² bedragen. De zorgverlenende nevenactiviteit zal een vloeroppervlak bedragen van 300 m², en de agrarisch technische nevenactiviteit zal een vloeroppervlak bedragen van ~300m², dit is kleiner dan vergund. Zie bijgevoegde plattegrondtekening.

f. indien het betreft logies ten behoeve van zorgverlenende activiteiten geldt:

- *maximaal 5 appartementen;*
- *per appartement maximaal 50 m² vloeroppervlak;*
- *maximaal 20 personen.*

De zorgverlenende activiteit bestaat uit dagbesteding zonder overnachting. Het betreft dus geen logies of andere manier van overnachten. Derhalve zullen er ook geen appartementen ten behoeve van de zorgverlenende activiteit gerealiseerd worden.

Bebouwing:

- g. de bruto vloeroppervlakte van de bebouwing die wordt aangewend voor de nevenactiviteit mag niet meer bedragen dan 500 m², met uitzondering van recreatieve activiteiten, waarvoor maximaal 250 m² is toegestaan;*

De nevenactiviteit is van zorgverlenende aard, en deze zal plaatsvinden in een bestaande loods van 300 m². Zie bijgevoegde plattegrondtekening.

Omgevingskwaliteit:

- i. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;*

De locatie is niet gelegen in een cultuurhistorisch vlak en/of een aardkundig waardevol gebied. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. De beoogde situatie zal niet tot beschadiging van eventuele complexen leiden.

- j. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke kwaliteitseisen:*

1. Landschappelijke inpassing:

- Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten);*
- de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;*
- hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals weergegeven in bijlage 4 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen.*

In het 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap' wordt deze ontwikkeling gezien als een categorie 1-ontwikkeling, omdat het gaat over een ondergeschikte inpassende nevenactiviteit. Derhalve hoeft geen extra tegenprestatie geleverd te worden in de vorm van landschappelijke inpassing.

Bij het vergunnen van de agrarisch-technische nevenactiviteit op 7 februari 2022 is de reeds bestaande landschappelijke inpassing als voldoende bestempeld. Deze landschappelijke inpassing is in de tussentijd niet gewijzigd en voldoet nog steeds.

- k. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 3.1;*

Er vinden geen activiteiten plaats welke kunnen leiden tot een onevenredige aantasting van de in de directe omgeving voorkomende natuur- en/of landschapswaarden. Tevens zal de waterhuishouding en –waterkwaliteit niet worden gewijzigd of aangetast doordat de gevraagde activiteit plaats gaat vinden binnen de bestaande bebouwing.

Verkeer:

- l. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;*

De nevenactiviteit wordt uitgevoerd door moeder en dochter, die elk maximaal 8 cliënten kunnen opvangen. Derhalve wordt voor het opvangen van de auto's van de dagelijkse bezoekers rekening gehouden met maximaal 16 personenvoertuigen per dag, maximaal 5

dagen in de week. Dit past volledig op het eigen terrein van de initiatiefnemers, zie onderstaande afbeelding. Er is mogelijkheid voor het realiseren van meer parkeervakken.



Afbeelding 4: Parkeermogelijkheden beoogde situatie

- m. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;*

De ontsluitingsroute beschikt over voldoende capaciteit om verkeersbewegingen met lichte motorvoertuigen af te wikkelen.

Belangenafweging:

- n. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.*

Er wordt met een zorgboerderij een geurgevoelig object gerealiseerd. Echter liggen tussen de zorgboerderij en de dichtstbijzijnde veehouderijen al bestaande woningen die beperkend zullen zijn voor omliggende agrarische bedrijven. Zie onderstaande afbeelding



Afbeelding 5: Uitsnede bedrijfslocatie (in rood) t.o.v. andere woningen en bedrijven

Op het perceel naast de projectlocatie wordt een akkerbouwbedrijf geëxploiteerd. Het op te richten geurgevoelige object ligt op 32 meter afstand van het bouwvlak. Het is van belang dat het akkerbouwbedrijf niet gehinderd wordt in diens ontwikkeling door het realiseren van het geurgevoelige object. In paragraaf 22.3.6.4 'Geur door andere agrarische activiteiten' van 'Omgevingsplan gemeente Deurne' staan enkele artikelen die aangehouden kunnen worden om te toetsen of de projectrealisatie eventuele hinder kan veroorzaken aan de ontwikkelingen van het akkerbouwbedrijf. Hieronder wordt aan deze artikelen getoetst:

- 22.114 Geur opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie: afstand
- 22.115 Geur van gebruikt substraatmateriaal van plantaardige oorsprong: afstand
- 22.116 Geur opslaan kuilvoer of vaste bijvoedermiddelen: afstand
- 22.117 Geur opslaan drijfmest, digestaat en dunne fractie: afstand
- 22.118 Geur voorziening biologisch behandelen dierlijke meststoffen voor of na vergisten: afstand
- 22.119 Geur composteren of opslaan van groenafval: afstand
- 22.120 Geur overige agrarische activiteiten: eerbiedige werking

De bovenstaande artikelen zijn niet van toepassing. Geen van deze activiteiten vinden plaats op het akkerbouwbedrijf. Mocht de ondernemer van het akkerbouwbedrijf toch een van deze activiteiten willen ondernemen dan gebeurt dit redelijkerwijs niet op het stuk grond wat op <50 meter afstand van de zorgboerderij af ligt, aangezien dit direct naast de eigen bedrijfswoning van het akkerbouwbedrijf zal liggen en zij hier dus zelf overlast van zouden ondervinden. Tevens voldoen de afstanden wel aan de richtafstanden zoals omschreven in de 'Handreiking Activiteiten en Milieuzonering', deze zijn hieronder omschreven.

Activiteiten- en milieuzonering

De handreiking 'Activiteiten en Milieuzonering' is een publicatie van de [REDACTED] en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een passende locatie ten opzichte van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het al in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de milieuwaarden en bijbehorende contouren in beeld te brengen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijke milieuaspecten geur en geluid. De handreiking geeft voor beide aspecten de milieuwaarden voor verschillende activiteiten. Aan deze milieuwaarden kunnen contouren worden gekoppeld. Deze contouren zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype). Waar slechts (incidenteel) activiteiten (anders dan wonen) plaatsvinden. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door

geluid. Hier zijn dan ook kleinere richtafstanden te rechtvaardigen (behalve voor het aspect veiligheid).

De projectlocatie ligt in omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving bevinden zich direct naast woningen andere functies zoals o.a. (agrarische)bedrijvigheid. De richtafstanden voor de projectlocatie in dit gebied zijn 10 meter voor geluid en 0 meter voor geur en fijnstof. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf (akkerbouwbedrijf) betreft Kwadestaartweg 7 te Deurne. De beoogde zorgboerderij is op ca. 32 meter van het bouwvlak van het akkerbouwbedrijf gelegen, zie onderstaande afbeelding. Derhalve voldoet de beoogde ontwikkeling aan de richtafstand van 10 meter zoals gegeven in 'Handleiding Activiteiten en Milieuzonering'.



Afbeelding 6: Buffer van 10 meter (groen) buiten het bouwvlak (zwart), beoogde zorgboerderij omlijnd met rood

Conclusie

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling, het realiseren van een zorgverlenende nevenactiviteit in de vorm van een zorgboerderij, voldoet aan de beoordelingsregels uit het omgevingsplan. Middels deze onderbouwing is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling doorgang kan vinden.

Bijlage

- Bijlage 1: Plattegrondtekening beoogde situatie